

国企+央企信托

江苏建湖政信

投资者注意事项

01

本文件信息仅作推介之用，具体条款请以《信托合同》、《信托风险申明书》和《信托计划说明书》等法律文件为准；

02

本材料中关于“投资收益”、“基准收益”、“业绩比较基准”等的表述，并不意味着受托人保证各类信托委托人取得相应数额的投资收益，亦并不意味着受托人保证信托财产不受损失；

03

本产品包括但不限于：政策风险、市场风险、信托财产独立性风险、管理风险，具体请以《信托合同》、《信托风险申明书》和《信托计划说明书》为准。



PART ONE

PART 01

项目基本要素



项目基本要素

产品名称	国企+央企信托-江苏建湖政信
发行规模	1.3亿
期限	24个月
预期年化业绩比较基准	100万及以上：7.0%
收益分配方式	年度付息（12.21）
投资区域	江苏建湖
债务方	建湖县惠湖实业发展有限公司
资金用途	用于受让“上冈污水”持有的债务方为惠湖实业的账面价值不超过人民币1.55亿元的应收债权
风控措施	建湖城投（ AA评级公开发债主体 ）、建湖开投（ AA评级公开发债主体 ）和上冈污水分别为债务方按约定偿还债务提供连带责任保证担保。

PART TWO

PART 02

区域简介



PART
THREE

PART 03

交易对手简介



债务方-建湖县惠湖实业发展有限公司

◆ 基本信息:

惠湖实业原名建湖县国投东部建设投资有限公司，成立于2013年3月，截止2022年7月末，公司注册资本133000万元人民币，公司股东为江苏双湖投资控股集团有限公司（持股比例100%），**实际控制人为建湖县人民政府。**

主营业务:

惠湖实业是建湖县城镇基础设施建设和管理工作的运营主体，主营业务具有很强的地区专营，营业收入主要来自于工程代建业务收入。

财务情况:

截至2022年3月末，惠湖实业总资产48.24亿元，其中负债总额29.73亿元，净资产18.50亿元，资产负债率61.63%，2022年1-3月，公司实现主营业务收入1.85亿元，净利润0.40亿元。

企业名称	建湖县惠湖实业发展有限公司		
注册地址	建湖县双湖公园东湖内公园路3号		
企业性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	注册资本	133000万元
营业执照号/统一信用代码证号	91320925063237558X	实收资本、实收资本类型	133000万元货币
营业期限	2013年3月6日至2033年3月5日	客户标识	老客户
主要经营范围	许可项目：建设工程施工；林木种子生产经营；水产养殖（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；园林绿化工程施工；土石方工程施工；物业管理；谷物种植；谷物销售；水果种植；新鲜水果批发；新鲜水果零售；蔬菜种植；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；花卉种植；礼品花卉销售；树木种植经营；林业产品销售；水产品批发；水产品冷冻加工；水产品零售；机械设备销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑材料销售；金属结构销售；日用百货销售；办公用品销售；塑料制品销售；体育用品及器材零售；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁；机械设备租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。		

股权结构图



债权转让方-建湖县上冈污水处理有限公司

◆ 基本信息:

上冈污水成立于2012年9月，截止2022年7月末，上冈污水注册资本为5000万元人民币，实缴资本2688万元，**公司股东为惠湖实业（持股比例100%），实际控制人为建湖县人民政府。**

◆ 主营业务:

上冈污水主要从事县城东部地区工业污水、生活污水处理，及管网工程安装建设、污水处理设施的维护和检测等相关业务。2019-2021年上冈污水营业收入分别为0.74亿元、0.78亿元和0.89亿元，营业收入整体呈增长的态势。

财务情况:

截至2022年3月末，上冈污水总资产9.90亿元，其中负债总额6.85亿元，净资产3.04亿元，资产负债率69.26%，2022年1-3月份，公司实现主营业务营业收入0.35亿元，净利润0.04亿元。

企业名称	建湖县上冈污水处理有限公司		
注册地址	建湖县上冈镇（串场河西侧、纬二路北侧）		
企业性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	注册资本	5000万元
营业执照号/统一社会信用代码	91320925053504827H	实收资本、实收资本类型	2688万元 货币
营业期限	2012年9月14日至2032年9月13日	客户标识	老客户
主要经营范围	一般项目：污水处理及其再生利用；水质污染物监测及检测仪器仪表销售；水资源专用机械设备制造；市政设施管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		

股权结构图



债务方还款能力分析：

还款能力

经营收入

再融资

惠湖实业2019-2021年**分别实现营业收入3.14亿元、3.42亿元和3.67亿元**，2020年和2021年公司营业收入分别同比增长8.93%和7.31%，2022年1-3月公司实现营业收入1.85亿元。未来随着建湖县的发展、基础设施建设的扩大，公司收入规模有望在未来继续增长。

惠湖实业的融资渠道较为畅通，在金融机构中信誉较好，与多家金融机构保持密切合作，目前合作较多的是江苏银行、华夏银行、中信银行等。公司可通过包括以上金融机构在内的多种渠道获取融资。

惠湖实业是建湖县城镇基础设施建设和管理工作的运营主体，主营业务具有很强的地区专营性。公司整体资产规模适中，负债结构较为合理，具有一定的盈利能力，融资渠道多元，具有一定的再融资能力，具备一定的偿债能力。

担保方简介-建湖县城市建设投资集团有限公司

◆ **基本信息：**建湖城投原名建湖县城市建设投资有限公司，截止2022年7月末，公司注册资本250000万元，公司股东为江苏双湖投资控股集团有限公司（持股比例100%），**实际控制人为建湖县人民政府。**

◆ **主营业务：**建湖城投是建湖县重要的国有资产运营主体，其主要职能是**承担建湖县城市基础设施的投资、建设、运营和管理任务**，在建湖县城市基础设施建设领域具有重要的优势地位。

◆ **财务情况：**截至2022年3月末，**建湖城投合并总资产461.56亿元**，其中负债总额268.52亿元，净资产193.04亿元，资产负债率58.18%，2022年1-3月份公司合并报表实现主营业务收入2.34亿元，净利润0.14亿元。

企业名称	建湖县城市建设投资集团有限公司		
注册地址	建湖县城湖中北路8号		
企业性质	有限责任公司(国有独资)	注册资本	250,000万元
营业执照号/统一社会信用代码证号	91320925677037526E	实收资本、实收资本类型	250,000万元货币、土地使用权
营业期限	2008年6月25日至无固定期限	客户标识	老客户
主要经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：土地整治服务；自有资金投资的资产管理服务；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		

股权结构



◆ 建湖城投发债情况：

截止2022年7月末，建湖城投发债情况如下表：

债券名称	发行日期	期限 (年)	债券余额 (单位: 亿元)
19建湖城投MTN002	2019.8.19	3	5.50
19建湖城投PPN001	2019.12.19	5	3.52
20建湖城投PPN002	2020.7.14	5	0.20
20建湖城投PPN003	2020.8.5	3	10.00
20建湖绿色债	2020.9.7	7	7.00
G20建湖1	2020.9.18	5	5.00
G20建湖2	2020.10.29	5	4.50
G20建湖3	2020.11.6	5	3.00
20建湖01	2020.9.25	3	5.00
20建湖02	2020.12.11	3	2.00
20建湖03	2020.12.11	3	3.00
21建湖01	2021.2.4	3	5.00
21建湖02	2021.3.19	3	3.00
G21建湖1	2021.3.29	2+3	3.20
21建湖03	2021.4.19	2+1	1.00
21建湖城投PPN001	2021.8.26	3	3.00
21建湖城投MTN001	2021.9.29	3	4.00
21建湖城投PPN002	2021.11.18	3	2.00
22建湖城投PPN001	2022.1.25	2	3.00
22建湖城投MTN001	2022.3.7	2+1	3.00
22建湖城投PPN002	2022.3.10	2	3.00
22建湖01	2022.3.16	2	3.00
22建湖城投PPN003	2022.4.25	2	5.00
22建湖城投MTN002	2022.4.28	2+1	1.78
22建湖02	2022.4.28	2	3.00
合计			91.70

◆ 信用评级：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

2022年6月20日对建湖城投的主体信用评级为**AA**

(【新世纪跟踪[2022]100402】)，评级展望为**稳定**。

◆ 总体评价：建湖城投是建湖县重要的国有资产运营主体，其主要职能是承担建湖县城市基础设施的投资、建设、运营和管理任务，在建湖县城市基础设施建设领域具有重要的优势地位。近年来资产规模逐年增加，整体资产规模较大，负债结构较为合理，公司整体的盈利能力较好，融资渠道多元，再融资能力较强，作为主体评级AA的公开发债企业，具备履约担保能力。

担保方简介-建湖县开发区建设投资有限公司

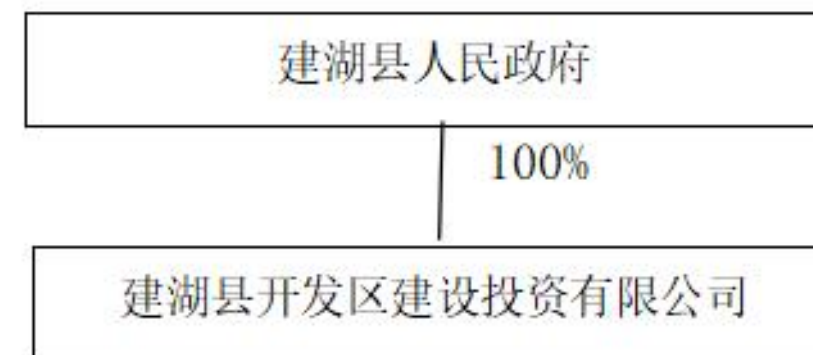
◆ **基本信息：**建湖开投成立于2008年6月，是由建湖县国有资产投资经营公司出资组建的，截止2022年7月末，**建湖开投注册资本为200000万元，公司股东为建湖县人民政府。**

◆ **主营业务：**建湖开投作为建湖县主要的城市基础设施建设主体，主要从事建湖经济开发区内的基础设施建设及水域养殖承包等业务。

◆ **财务情况：**截至2022年3月末，建湖开投合并总资产206.08亿元，其中负债总额120.41亿元，净资产85.90亿元，资产负债率58.32%，2022年1-3月公司合并报表实现营业收入1.69亿元，净利润0.25亿元。

企业名称	建湖县开发区建设投资有限公司		
注册地址	建湖经济开发区明星路6号		
企业性质	有限责任公司 (国有独资)	注册资本	200000万元
营业执照号/统一社会信用代码	91320925677048508H	实收资本、实收资本类型	200000万元货币、土地使用权
营业期限	2008年6月27日至无固定期限	客户标识	老客户
主要经营范围	许可项目：建设工程施工；林木种子生产经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；机械设备销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；金属材料销售；汽车零配件零售；建筑材料销售；树木种植经营；林业产品销售；非居住房地产租赁；住房租赁；城市绿化管理；集贸市场管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		

股权结构图



担保方简介-建湖县开发区建设投资有限公司

◆发债情况：

截止2022年7月18日，建湖开投发债情况如下表：

项目	发行日期	期限	金额 (单位: 亿元)
19建开01	2019.12.10	3年	2.00
20建开01	2020.1.14	3年	3.00
20建开02	2020.8.17	3年	3.50
20建开03	2020.8.17	3年	3.50
20建开04	2020.9.17	5年	5.20
20建湖建投PPN001	2020.12.14	3年	3.00
20建湖建投PPN002	2020.12.30	3年	2.00
21建开01	2021.7.27	2年	2.50
21建开02	2021.8.18	2年	2.50
22建湖开投债	2022.3.29	7年	5.00
22建湖建投PPN001	2022.7.6	3年	1.00
合计			33.20

◆信用评级：中证鹏元资信评估股份有限公司对建湖开投

主体信用评级为AA（中鹏信评【2022】跟踪第【955】

号01），评级展望为稳定。

◆总体评价：建湖开投作为建湖县主要的城市基础设施建

设主体，主要从事建湖经济开发区内的基础设施建设及

水域养殖承包等业务。近年来资产规模逐年增加，整体

资产规模较大，公司整体的盈利能力较好，融资渠道多

元，再融资能力较强，作为主体评级AA的公开发债企业，

具备履约担保能力。



谢谢观看

